

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA0097
Datum uitspraak	7 maart 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 juni 2004 heeft de raad van de gemeente Coevorden (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten ter vergoeding van planschade € 4.000, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 15 oktober 2002 tot de dag der uitbetaling, toegekend.

Volledige tekst

200604214/1.

Datum uitspraak: 7 maart 2007

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], beiden wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank Assen van 20 april 2006 in het geding tussen:

appellanten

en

de raad van de gemeente Coevorden.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 juni 2004 heeft de raad van de gemeente Coevorden (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten ter vergoeding van planschade € 4.000, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 15 oktober 2002 tot de dag der uitbetaling, toegekend.

Bij besluit van 8 maart 2005 heeft de gemeenteraad het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 20 april 2006, verzonden op 27 april 2006, heeft de rechtbank Assen (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellanten ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen dit besluit hebben appellanten bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 7 juni 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 6 juli 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 3 augustus 2006 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 januari 2007, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. A.A. Robbers, advocaat te Apeldoorn, en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door M. Beek, ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Appellanten, eigenaar van de woning aan de [locatie 1] te [plaats] (hierna: de woning), hebben de gemeenteraad verzocht om vergoeding van de door hen gestelde waardevermindering ervan ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan "Sleen Centrum" in 2000.

2.2. Het perceel waarop de woning staat (hierna: het perceel) is gelegen achter de direct langs de Brink gelegen panden. Aan de westzijde ervan bevindt zich een perceel huisweide met ter hoogte van het perceel een breedte van circa 20 meter, behorende bij het perceel [locatie 2]. Het bestemmingsplan "Sleen Centrum" heeft betrekking op de gronden, gelegen ten westen en ten zuiden van het perceel. De percelen [locaties 1 en 2] vallen er buiten. De gronden ten westen van het perceel hadden de bestemming "doeleinden van handel en bedrijf I", categorie H (horecabedrijf) en "woondoeleinden", categorie EO (eengezinshuizen open bebouwing), wat betreft het meest zuidelijk deel. Deze gronden zijn thans bestemd voor wonen, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en tevens voor café, restaurant en/of cafetaria. De gronden, grenzend aan de zuidelijke grens van de huisweide, hebben thans de bestemming verkeer- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gekregen.

2.3. Ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Sleen 1987" heeft het perceel [locatie 2] onder meer de bestemming "woondoeleinden", categorie T (tuin) wat betreft het ten westen gelegen perceel huisweide. Deze gronden zijn bestemd voor tuin met daarbij toegelaten andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,2 meter. De grond kan ook worden ingericht als tuin met opgaande en groenblijvend beplanting.

2.4. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ). Deze heeft in augustus 2003 advies uitgebracht. Zij heeft geadviseerd dat de planologische maatregel voor appellanten heeft geleid tot een zeer beperkt nadeliger positie, waaruit voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. De waardevermindering is geschat op € 4.000. De gemeenteraad heeft in het besluit van 15 juni 2004, dat bij het besluit van 8 maart 2005 is gehandhaafd, in overeenstemming met dit advies beslist.

2.5. Appellanten klagen dat de rechtbank heeft miskend dat de planologische verslechtering groter is dan door de SAOZ is aangenomen. Zij betogen dat de SAOZ de afschermende mogelijkheden op het tussengelegen perceel met de aanduiding "tuin" ten onrechte in aanmerking heeft genomen, nu daarbij wordt uitgegaan van plaatsing van de muur of schutting op een perceel dat niet in eigendom toebehoort aan appellanten, waardoor zij geen invloed hebben op het al dan niet oprichten van een dergelijke muur/schutting. Zij zoeken hiervoor steun in het door hen overgelegde rapport van een door hen ingeschakelde makelaar. De rechtbank heeft volgens hen miskend dat dit rapport de raad en in ieder geval de rechtbank aanleiding had moeten geven om een onafhankelijke deskundige in te schakelen voor nader onderzoek en dat ten onrechte niet is gebeurd.

2.6. De SAOZ is een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. De gemeenteraad mag in beginsel op de door de SAOZ uitgebrachte adviezen afgaan.

De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat de gemeenteraad op het verzoek mocht beslissen in navolging van het SAOZ-advies.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 13 oktober 2004 in de zaak no. 200403890/1), moet bij de planologische vergelijking niet alleen rekening worden gehouden met de planologische mogelijkheden op gronden waarvan het planologisch regime is gewijzigd, maar ook met de planologische mogelijkheden van de gronden, gelegen tussen de gronden, waarop de planologische mutatie betrekking heeft en de onroerende zaak, ten aanzien waarvan wordt gesteld dat planschade is geleden. Dat het tussenliggende perceel, als gesteld, niet in eigendom toebehoort aan appellanten en zij het al dan niet benutten van de op dat perceel bestaande bebouwingsmogelijkheden daarom niet in de hand hebben, maakt dit niet anders. De SAOZ heeft bij de planvergelijking dan ook terecht mede in aanmerking genomen dat ook in de nieuwe situatie sprake is van planologische afschermende mogelijkheden op het tussengelegen perceel met de aanduiding "tuin".

Voorts heeft de door appellanten ingeschakelde makelaar de bouwmogelijkheden op het tussengelegen perceel ten onrechte niet in aanmerking genomen. In diens rapport van 11 maart 2003 is verder uitsluitend een schadebedrag vermeld. In zijn rapport van 3 november 2004 ontbreekt een planvergelijking en is de taxatie ten onrechte mede gebaseerd op de actuele marktsituatie. Voor zover appellanten hebben gesteld dat de makelaar wat betreft de planvergelijking bij het rapport van de SAOZ heeft aangesloten, blijkt dit niet uit de rapporten. Gelet op deze gebreken, hebben deze rapporten de rechtbank terecht niet tot het oordeel geleid dat de besluiten van 15 juni 2004 en 8 maart 2005 niet op het SAOZ-advies mochten worden gebaseerd. Deze rapporten noopten de gemeenteraad dan ook reeds om die reden evenmin als de rechtbank tot het inschakelen van een andere deskundige.

2.7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. R.W.L. Loeb, Voorzitter, en mr. B.J. van Ettekov en mr. A.W.M. Bijloos, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

w.g. Loeb w.g. Ouwehand
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 maart 2007